



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

**CADERNO DE ENCARGOS**  
**CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR E ESPLANADA**  
**PRAIA FLUVIAL - RIBEIRA DO SESMO**

**1. OBJETO DO CONTRATO**

1.1 O objeto do contrato consiste na cessão da exploração das instalações do Bar de Apoio da Praia Fluvial Do Sesmo, propriedade do Município de Castelo Branco, freguesia de Sarzedas, concelho de Castelo Branco, com a área total de 3.080,00 metros quadrados, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4567 e omissa na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco, estando atualmente a decorrer os procedimentos necessários ao seu registo, melhor identificadas e caracterizadas na planta anexa (anexo I), compostas de bar e esplanada, incluindo instalações sanitárias, e compreende o direito de ocupação e de exploração com vista à prestação de serviços de restauração, bebidas e similares.

1.2 O cessionário não pode sob qualquer circunstância impedir, condicionar ou limitar o acesso à zona balnear a quaisquer utilizadores, designadamente banhistas.

1.3. Os espaços cuja exploração é cedida encontram-se devidamente licenciados para o fim a que se destinam.

**2. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

2.1. O prazo da cessão de exploração é de 1 (um) ano, com início a 01 de junho de 2026.

2.2. O prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado por igual e sucessivo período, salvo denúncia por qualquer das partes, por escrito, com a antecedência mínima de 30 dias a contar do respetivo termo.

2.3. Não havendo lugar à prorrogação, o cessionário entregará os bens e equipamentos cedidos, em boas condições de conservação.

**3. PREÇO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO**

3.1. O cessionário obriga-se a pagar à Câmara Municipal de Castelo Branco (CMCB) até ao dia 8 do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta e como tal adjudicada.

3.2. O valor base da proposta de preço a pagar pela cessão de exploração é de **xxx € (xxx euros)**, ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor, a que corresponde o montante anual de xxx €, que serão pagos numa única prestação ou em xxx prestações anuais de xxx € cada uma, nos meses de xxx a xxx.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

3.3. A mensalidade devida pela cessão de exploração será objeto de atualizações por aplicação do coeficiente de atualização anual de rendas.

3.4. O valor da mensalidade resultante da aplicação do coeficiente de atualização anual será comunicado ao cessionário até 31 de dezembro de cada ano, para produção de efeitos a partir do início do ano seguinte.

### **4. EQUIPAMENTO, APETRECHAMENTO E LICENCIAMENTO**

4.1. O estabelecimento está equipado com materiais e equipamentos.

4.2. É da responsabilidade do cessionário a aquisição e instalação de todos os demais equipamentos que considere necessários à sua atividade, com a qualidade que permita a prestação dos serviços nas melhores condições de conforto e segurança para os utentes e de acordo com o conceito apresentado na proposta.

### **5. ENTRADA EM FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO**

O estabelecimento deverá entrar em funcionamento no dia 01 de junho de 2026.

### **6. EQUIPAMENTO E MATERIAIS**

6.1. Todos os equipamentos e materiais a utilizar nas instalações devem previamente ser aprovados pela CMCB, nomeadamente, no que se refere às suas características técnicas, de segurança, e adequação ao espaço e fins de utilização.

6.2. O cessionário obriga-se a manter todo o equipamento e material em boas condições de funcionamento e utilização, procedendo à substituição ou reparação por elementos novos sempre que se verifique essa necessidade.

6.3. A manutenção do equipamento supracitado é da responsabilidade do cessionário.

### **7. INSTALAÇÕES**

7.1. Os espaços do estabelecimento a explorar são entregues com todos os acabamentos e infraestruturas executados e licenciados para o fim a que se destinam.

7.2. A CMCB realiza todos os trabalhos de manutenção e conservação das instalações e desencadeia todos os processos necessários para a rápida resolução de problemas com as instalações abrangidas por garantias resultantes do processo de construção das instalações.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

7.3. A CMCB obriga-se a resolver problemas com as instalações, cujas causas não estejam associadas à sua má utilização.

### **8. BENFEITORIAS**

8.1. O cessionário poderá efetuar nos edifícios a ceder as benfeitorias que se mostrem necessárias à instalação e normal funcionamento dos estabelecimentos, desde que tenha prévia autorização da CMCB.

8.2. Quaisquer outras benfeitorias ou obras, designadamente as que, pela sua natureza, passem a fazer parte integrante do edifício, alterem a sua estrutura, aspeto arquitetónico ou as condições naturais exteriores, só poderão ser levadas a efeito se e quando prévia e expressamente autorizadas pela CMCB.

8.3. A efetivação dessas obras ou benfeitorias por parte do cessionário não lhe concede o direito de retenção dos valores das mesmas, ficando integradas no património dos edifícios.

### **9. QUALIDADE DOS SERVIÇOS E DO PESSOAL**

9.1. O cessionário obriga-se a prestar um serviço de qualidade, designadamente no que diz respeito ao pessoal, às condições de higiene, segurança ou outras, de acordo com a legislação em vigor.

9.2. O cessionário obriga-se a dispor de pessoal em número suficiente para garantir o funcionamento ininterrupto do estabelecimento e a prestar um serviço de qualidade, compatível com as características dos serviços a prestar.

9.3. O cessionário compromete-se a apresentar garantias bastantes quanto à idoneidade profissional do pessoal, além de um responsável qualificado, devendo garantir que todos os empregados, colaboradores ou outras pessoas associadas ao cessionário estejam devidamente identificadas.

9.4. A CMCB não assume, em momento algum, designadamente após o termo do contrato de cessão de exploração, quaisquer obrigações em relação ao pessoal ao serviço do cessionário.

### **10. HORÁRIO E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO**

10.1. O cessionário obriga-se a manter o estabelecimento a funcionar ininterruptamente, sem encerramento semanal, no período fixado por Portaria relativa à fixação das respetivas épocas balneares, no horário entre as 06h00m às 02h00m, de acordo com o Regulamento Municipal dos Períodos de Abertura e Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços do Município de Castelo Branco, publicado no Diário da República, II série n.º 222 de 18 de novembro de



## CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

2016, devendo cumprir no mínimo 8 horas de funcionamento e com obrigatoriedade de afixação do horário a praticar e envio à Câmara Municipal para prévia autorização.

10.2 - Dentro do período referido no número anterior, os estabelecimentos apenas poderão encerrar mediante expressa concordância e autorização da cedente, em situações excepcionais e por curtos períodos de tempo.

10.3 – Fora do período indicado no ponto 10.1, o estabelecimento funcionará no mesmo horário, durante todos os dias da semana, exceto durante 1 (um) ou 2 (dois) dias, que serão considerados como dias de encerramento semanal.

### **11. SEGUROS**

11.1. O Município é responsável pela contratação de um seguro multiriscos para os edifícios.

11.2. O cessionário, antes do início de atividade, deverá contratar os seguros destinados a assegurar a efetiva garantia e cobertura de todos os prejuízos seguráveis, causados à cedente, utentes, ou quaisquer outros terceiros, compreendendo, nomeadamente responsabilidade civil de exploração, contratual e extra-contratual, garantindo danos patrimoniais e não patrimoniais, danos emergentes e lucros cessantes, causados à cedente e terceiros.

11.3. O cessionário obriga-se a entregar à cedente cópia da apólice contratada e respetivas atualizações, bem como comprovar perante a cedente, sempre que este o solicite, a sua vigência.

11.4. A contratação dos seguros referidos não exonera ou diminui a responsabilidade do cessionário decorrente do contrato ou da lei.

### **12. SUB-CESSÃO DE EXPLORAÇÃO E CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

12.1. O cessionário não poderá transmitir o direito de exploração ou ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações emergentes do contrato, sem autorização da cedente, sob pena de nulidade.

### **13. RESPONSABILIDADE DO CESSIONÁRIO**

13.1. O cessionário responderá, nos termos da lei aplicável, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto do contrato, emergentes de culpa ou risco, incluindo ainda a responsabilidade por prejuízos causados por qualquer pessoa ou entidade por si subcontratada ou a cuja colaboração recorrer.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

13.2. O cessionário é responsável, em especial, pelos danos causados na realização das suas prestações, nomeadamente pelas perdas, danos materiais ou corporais ocasionados a terceiros em geral, em consequência da atividade, bem como da ação ou omissão dos seus agentes e colaboradores, subcontratados ou tarefeiros.

### **14. FISCALIZAÇÃO E VIGILÂNCIA**

A CMCB exercerá um poder de fiscalização e vigilância sobre o funcionamento das instalações e serviços, reconhecendo o cessionário o direito de aquela intervir sempre que considere que o funcionamento não se adequa ao carácter de utilização pública a que se destina.

### **15. RESCISÃO DO CONTRATO**

15.1. O incumprimento por qualquer das partes dos deveres resultantes do contrato, designadamente a utilização dos imóveis para fins diferentes do previsto ou a falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo, confere à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo de eventuais indemnizações legais.

15.2. Sempre que razões de interesse público o exijam a CMCB, tem direito a reaver os bens cedidos, sem prejuízo de indemnização ao cessionário.

### **16. PARCERIAS EVENTUAIS**

O cessionário poderá estabelecer as parcerias que entender como benéficas para o desenvolvimento da sua atividade, desde que previamente apresentadas e autorizadas pela CMCB.

### **17. REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES**

17.1 O Cessionário pode realizar atividades de animação e/ou diversão, desde que não colidam nem condicionem a utilização dos recursos hídricos, que são de uso livre e comum, e desde que previamente comunicadas e autorizadas pelo Município.

17.2. O Município pode realizar quaisquer atividades ou eventos na zona de exploração e na zona balnear, devendo comunicar previamente ao cessionário e desde que não se mostrem concorrentes com as atividades exploradas pelo cessionário.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

### **18. OUTRAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO**

18.1. É ainda obrigação do cessionário respeitar os níveis de ruído legalmente admissíveis.

18.2. O cessionário é responsável pelo pagamento das despesas com eletricidade, água, gás, telecomunicações e outros serviços similares associados ao funcionamento dos estabelecimentos e à respetiva atividade.

18.3 O cessionário obriga-se, ainda, a proceder à limpeza e manutenção dos espaços de lazer da zona envolvente aos edifícios cuja exploração é cedida, bem como da área afeta à zona balnear, melhor identificadas na planta anexa (anexo I);

18.4 A segurança específica da zona de exploração e da zona balnear será assegurada pelo cessionário, com como as necessidades adicionais de vigilância do espaço, decorrentes da realização de atividades pontuais do cessionário.

18.5 O cessionário obriga-se a contratar nadadores-salvadores e a assegurar a prestação dos seus serviços durante o período da época balnear.

18.6 O Cessionário obriga-se a disponibilizar materiais e equipamentos destinados à informação, vigilância, socorro e salvamento dos banhistas.

### **19. CASOS OMISSOS**

As dúvidas e casos omissos serão resolvidos pela Câmara Municipal de Castelo Branco e de acordo com as disposições do artigo 1109.º do Código Civil e demais disposições legais aplicáveis aos negócios jurídicos em geral.

Castelo Branco, 11 de maio de 2026

O Presidente da Câmara,

Leopoldo Martins Rodrigues